



ลู่รถไฟฟ้า 7 แล่นล.

อสังหารวย-คนไทยแบกหนี้

ทีมข่าวเศรษฐกิจภาครัฐโพสต์ทูเดย์

ภายใต้ยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของไทยระยะ 8 ปี (2558-2565) ที่เพิ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อเร็วๆ นี้ กำหนดว่านับตั้งแต่ปี 2558-2564 ไทยจะมีการลงทุนรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอย่างน้อย 8 เส้นทาง 170 กิโลเมตร วงเงินกว่า 7 แสนล้านบาท ได้แก่ 1.สายสีเขียวหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต 2.สายสีส้มศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี 3.สายสีชมพูแคราย-มีนบุรี 4.สายสีเหลืองลาดพร้าว-พัฒนาการ 5.แอร์พอร์ตลิงค์ดอนเมือง-พญาไท 6.ส่วนต่อขยายสายสีแดงบางซื่อ-หัวลำโพง-หัวหมาก 7.ส่วนต่อขยายสายสีแดงรังสิต-มหาวิทยาลัยศูนย์ธรรมศาสตร์รังสิต และ 8.ส่วนต่อขยายสายสีน้ำเงินบางแค-พุทธมณฑลสาย 4

แต่ปรากฏว่าสถานะทางการเงินของหน่วยงานเจ้าของโครงการลงทุน ทั้งการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) และการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) กลับไม่เอื้ออำนวยนัก เพราะปัจจุบันองค์กรทั้งสองแห่ง มีหนี้สินสะสมรวมกันกว่า 2 แสนล้านบาท ส่งผลให้การระดมทุนและการกู้เงินทั้งหมดตกเป็นของรัฐบาลอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

“โมเดลการพัฒนารถไฟฟ้าของไทยคิดมาตั้งแต่ต้นแตกต่างจากฮ่องกงที่วางแผนพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าไปพร้อมๆ กัน (TOD หรือ Transit-Oriented Development) ทำให้เกิดการสร้างเมืองและสร้างรายได้ให้กับองค์กรรถไฟฟ้าของฮ่องกง อย่างของไทยที่เห็นได้ชัดคือ รฟม.สูญเสียโอกาสในการพัฒนาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงบางใหญ่-บางซื่อ รฟม.ไม่ได้วางรากฐานศูนย์ซ่อมต่างๆ เพื่อบริการพัฒนาพื้นที่ในเชิงพาณิชย์ ดังนั้นเมื่อโครงการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จก็ไม่มียกกรรมใดที่จะช่วยให้ รฟม.มีรายได้เพิ่มเติมเลย”

เอกชัย สุมาลี คณบดีวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าระบุ

เอกชัย ยังสะท้อนให้เห็นถึงจุดอ่อนของการพัฒนารถไฟฟ้าของไทยว่า ที่ผ่านมารฟม.ต้องกู้เงินมาลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้มีหนี้สินสะสมมหาศาลจนถึงวันนี้ ในขณะที่เอกชนที่ได้รับจ้างให้มาเดินรถไม่ต้องแบกรับภาระหนี้แต่อย่างใด นอกจากนี้ผลประโยชน์จากการลงทุนรถไฟฟ้ากลับตกอยู่กับเอกชนที่



พล.อ.ยอดยุทธ บุญญาธิการ

ซื้อที่ดินตามแนวรถไฟฟ้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น คอนโดมิเนียมราคาแพงตามแนวสายทางรถไฟฟ้า ส่งผลให้คนมีรายได้สูงเข้าถึงการใช้บริการรถไฟฟ้ามากกว่าผู้มีรายได้น้อย

“ปัจจุบันคนมีรายได้สูงและมีรถขับเข้าถึงรถไฟฟ้าได้มากกว่าผู้มีรายได้น้อย เห็นได้จากที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเป็นคอนโดราคาแพง แต่ผู้มีรายได้ต่ำกลับเข้าถึงการใช้รถไฟฟ้าได้น้อย เพราะอยู่ห่างจากแนวรถไฟฟ้ามาก” เอกชัย ระบุ

เอกชัย เสนอว่า หากต้องการให้การลงทุนรถไฟฟ้าไม่สร้างภาระให้ภาครัฐมากเกินไป รัฐบาลจำเป็นต้องกำหนดแนวทางพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าในเชิงพาณิชย์ ซึ่งเป็นโมเดลที่ใช้กันทั่วโลกคือ การพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองเป็นลักษณะคอมเพล็กซ์ สำนักงานเช่า โรงแรมที่พัก เช่นที่ก่อนหน้า รฟม.มีแผนพัฒนาที่ดินบริเวณศูนย์ซ่อมหัวขบวน หรือที่ตั้งสำนักงานใหญ่ รฟม. ส่วนตามแนวสายทางก็จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง เหมือนที่ผู้ได้รับสัมปทานรถไฟฟ้าบีทีเอสนำที่ดินตามแนวรถไฟฟ้ามาสร้างคอนโด ตลอดจนการเปิดแนวรถไฟฟ้าใหม่ที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาเมืองใหม่ ซึ่งนอกจากจะทำให้หน่วยลงทุนมีรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังเป็นการเพิ่มจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการรถไฟฟ้าด้วย

“หาก รฟม.ไม่พัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีในเชิง

พาณิชย์ รถไฟฟ้าตั้งแต่วันนี้อาจตกก็แน่นอน โดยเอกชนที่มีที่ดินหรือเก็งกำไรที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าจะได้ประโยชน์ ผู้มีรายได้น้อยและต้องการใช้รถไฟฟ้าไม่สามารถเข้าถึงการบริการ ปัญหาการจราจรติดขัดก็แก้ไม่ตกและมีแนวโน้มหนักขึ้นเรื่อยๆ” เอกชัย ระบุ

ยิ่งล่าสุดในการประชุมบอร์ด รฟม.เมื่อ 2-3 สัปดาห์ก่อนที่มี พล.อ.ยอดยุทธ บุญญาธิการ เป็นประธาน พล.อ.ยอดยุทธ ได้สั่งให้ทบวงการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า โดยเห็นว่าการพัฒนารถไฟฟ้าไม่ควรผูกติดกับการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ และให้ว่าจ้างสถาบันการศึกษาแห่งหนึ่งไปศึกษาแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งคาดว่าจะได้ข้อสรุปเกี่ยวกับผลการศึกษาในปีหน้า

“แม้จะเริ่มพัฒนาพื้นที่ช้า แต่เราต้องการศึกษาเรื่องนี้ให้ชัดเจนก่อน เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน ซึ่งเรื่องนี้บอร์ด รฟม.เข้าใจดีว่า ยังไม่ได้ยกเลิกแนวคิดพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้า แต่จะรอผลศึกษาให้แน่ชัด” แหล่งข่าวจากบอร์ด รฟม.ให้ข้อมูล

อาจสรุปได้ว่ายิ่งการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์ของหน่วยลงทุนรถไฟฟ้าเน้นเข้าไปเท่าใด คนที่ได้ประโยชน์ก็คือนักเก็งกำไรที่ดินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในขณะนี้ประชาชนทั่วไป ซึ่งนอกจากไม่มีกำลังเงินที่จะซื้อคอนโดราคาสูงลิ่วได้แล้ว ยังต้องมีส่วนแบกรับภาระหนี้สินจากการลงทุนกันชั่วลูกชั่วหลาน ■

ทีมข่าวเศรษฐกิจภาครัฐโพสต์ทูเดย์. ลู่รถไฟฟ้า 7 แล่นล. อสังหารวย-คนไทยแบกหนี้.

โพสต์ทูเดย์. 4 พฤศจิกายน 2557, หน้า B12.